



## 1. PROJEKT- BESCHREIBUNG

## 2. ALLGEM. TECHN. DATEN

Das Projekt Sonnenhang liegt am südlichen Ende von Bad Gleichenberg, in erhöhter Lage, mit herrlichem Ausblick nach Süden, Osten und Westen. 20 Eigentumswohnungen mit Komfort und hoher Ausstattung werden beginnend mit Frühjahr 2019 errichtet. Geplante Fertigstellung Herbst 2020.

Sämtliche Versorgungseinrichtungen liegen in unmittelbarer Nähe. Der Komplex besteht aus 2 Hausreihen, wobei die oberste Reihe über einen Personenlift erschlossen ist. Dieser führt direkt in die Tiefgarage, in der alle Parkplätze, Kellerabteile, Kinderwagen- und Fahrradabstellräume, sowie der Müllraum für beide Hausreihen untergebracht sind. Den Wohnungen im Erdgeschoß sind Eigengärten angeschlossen, die Wohnungen im Obergeschoß haben großzügige Balkone, die teilweise überdacht sind.

Je nach Bedarf sind sämtliche Wohnungen für die Eigennutzung als auch als Anlegermodell provisionsfrei direkt vom Bauträger zu erwerben.

Preis für Tiefgaragenstellplatz : € 14.000,- ( für Eigentümer/Endverbraucher)

### **Energieausweiß / Energieklasse :**

Heizwärmebedarf gemäß derzeit gültiger Anforderung. (OIB-Richtlinie 6, Ausgabestand 2015 bzw. ÖNORM B8110-1 Stand Nov.2015.)

### **Energieversorgung :**

Die zentrale Wärme-, bzw. Warmwasserversorgung erfolgt durch Fernwärme, Fußbodenheizung mit jeweils einem Raumthermostat in den Aufenthaltsräumen.

Kanal, Wasser, Strom und Telefon werden an das öffentl. Netz angeschlossen. Jede Wohnung erhält eigene Zähler für die genaue Abrechnung des Wasser-, Strom-, und Warmwasserverbrauchs. Kanalgebühren werden über die Hausverwaltung entsprechend den Anteilen an der Gesamtanlage aufgeteilt.

### **IKT-Versorgung :**

Zentrale SAT-Anlage am Dach.

### **Gegensprechanlage :**

Videogegensprechanlage

### **Schließanlage :**

Zentrale Schließanlage.

Enthalten sind je Wohnung 5 Schlüssel, welche die Wohnung, das Kellerabteil, den Briefkasten und die Allgemeinbereiche sperren. Eine Sicherheitskarte wird je Wohnung bei der Wohnungsübernahme übergeben.

**Lifanlage :**

ThyssenKrupp Aufzüge GmbH

Synergie (Nutzlast 450 kg, 6 Personen)

Die laufende Kontrolle erfolgt über verbautes Aufzugswärtermodul (GSM) lt. ÖNORM B2458 sowie TÜV Österreich. Zugang zur Notbefreiung und für Feuerwehrzwecke mittels 3-Kant-Schlüssel!

**Blitzschutzanlage :**

Ausführung lt. technischen Vorschriften, bzw. wo erforderlich.

**Feuerlöscher:**

Werden gemäß behördlicher Vorschriften im Allgemeinbereich montiert.

**3. ALLGEMEINE ANLAGEN :****Zentrale Briefkästen :**

Im Zugangsbereich jeder Hausreihe wird eine zentrale Briefkastenanlage errichtet. Stahlblech, pulverbeschichtet.

**Außenanlage :**

Grünflächen werden humusiert, besämt und teilweise bepflanzt.

Das Straßen- und Fußwegesystem wird mit tragfähigem Untergrund hergestellt und mit Asphaltbelag ausgeführt.

**Einfriedung und Zäune :**

Zur Abgrenzung der Privatgärten werden Zäune aus Stahlgeflecht mit einer Höhe von 1,50m errichtet.

**Kinderspielplatz :**

Der Spielplatz erhält moderne Spielgeräte mit Sandkiste und Sitzgelegenheit und wird mit einem Zaun aus Stahlgeflecht von der restlichen Anlage getrennt.

**Beleuchtung allgemeine Bereiche :**

Alle allgemeinen Bereiche werden energiesparend mit LED-Leuchten mit Bewegungsmeldern ausgestattet.

## 4. KONSTRUKTION und GESTALTUNG

### **A) Konstruktion allgemein:**

Die Bemessung und Dimensionierung aller tragenden Bauteile des Bauwerkes erfolgt entsprechend der statischen Anforderungen und gesetzlichen Bestimmungen zu Wärme-, Schall-, und Brandschutz.

Gebäudegründung : Bodenplatte, bzw. bei nicht unterkellerten Bereichen kommen je nach statischer Erfordernissen, Streifen- und Punktfundamente zur Anwendung

Außenwände : Ziegelwände mit Vollwärmeschutz, entsprechend den Anforderungen des Energieausweises

Kellerwände : Stahlbeton unverputzt

Trag. Innenwände : Ziegelmauerwerk

Nicht trag. Innenwände : Ziegelmauerwerk, bzw. Gipskarton, wenn Ziegel aus statischen Gründen nicht möglich ist.

Geschoßdecken: Ortbetondecken-, Element-, oder Hohldielendecken je nach statischem Erfordernis. Überdachungen von Balkonen und Laubengängen werden als Metallkonstruktion errichtet.

Stiegen und Geländer: alle Stiegen im Allgemeinbereich werden als Stahlbetonstiege mit aufbetonierten Keilstufen ausgeführt. Geländer

Die Absturzsicherung der Laubengänge und Balkone erfolgt zum großen Teil mittels massiven Brüstungswänden mit verputzter Oberfläche, bzw. pulverbeschichteten Flachstahlgeländer.

Alle Absturzsicherungen werden in der lt. Gesetz erforderlichen Mindesthöhe ausgeführt.

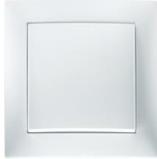
**B) Gestaltung Allgemeinbereiche:**

Kellerabteile	Boden	Farbige Versiegelung auf Estrich
	Wand/Decke	Dispersionsanstrich Weiß
	Ausstattung	Systemtrennwände, Vorhangschloss für Zentralsperre
Erschließungsgänge	Boden	Feinsteinzeug
	Wand/Decke	Dispersionsanstrich Weiß
	Stufen/Podeste	Feinsteinzeug
Fahrrad-, Kinderwagenabstellraum-	Boden	Farbige Versiegelung auf Estrich
	Wand/Decke	
Hauseingangsbereich	Boden	Feinsteinzeug
	Wand/Decke	Dispersionsanstrich Weiß
	Ausstattung	Briefkastenanlage im Eingangsbereich Sperrung in der Schließanlage integriert
Haustechnikraum	Boden	Feinsteinzeug
	Wand/Decke	Dispersionsanstrich Weiß
Müllraum	Boden	Farbige Versiegelung auf Estrich
	Wand/Decke	Dispersionsanstrich Weiß

**C) Gestaltung Wohnungen :**

Böden	Diele Küche Wohn,- Eßzimmer Schlafzimmer Kinderzimmer Abstellraum	Parkett  Produkt: Eiche Classic BS 500  Hersteller: Fa. Scheucher	
	Vorraum Bad Wc	Feinsteinzeug 30x60 cm  Produkt: Industrial Mocca  Verfliesung im rechteckigen Verband  Rutschklasse: Erfordernis lt. Norm	
	Terrasse Balkon	Feinsteinzeug 30x60 cm  Produkt: Rawtech_1  Verfliesung im quadratischen Verband  Rutschklasse : Erfordernis lt. Norm.	
Wand	Vorraum Bad Wc	Feinsteinzeug 30x60 cm  Produkt: Industrial Ivory  Verfliesung im rechteckigen Verband Verfliesungshöhe Bad ca. 2.10m Verfliesungshöhe WC ca. 1.20m Darüber Dispersion Weiß	

Decken	Gesamte Wohnung	Dispersion Weiß	
Türen	Wohnungseingangstür	<p>In brandhemmender Ausführung (EI2 30) Vollbautürblatt, Türblattoberfläche beschichtet  Weiß, dreiteilige Bänder, mit Spion, Klimakategorie C, schallgedämmte Ausführung (mind. 33dB), Holzzargen weiß lackiert, inkl. Dichtungen, Durchgangslichte 100/200cm.</p> <p>Produkt: Kunex / Mod. Kristall oder Gleichwertiges.</p> <p>Sicherheitsbeschlag: außenseitig Türkopf, innenseitig Drücker.  Beschlag Produkt Fa. Kunex / Sicura 22 / Edelstahl matt</p>	 
	Innentüren	<p>Wabentürblatt, keine Schallschutzanforderung, Klimakategorie A (Wohnräume), Türblattoberfläche beschichtet weiß, stumpf einschlagend, Riegel-Fallenschloss und Buntbartschloss, bzw. Badschloss in Bad und WC, inkl. Beschlagsgarnitur  Holzzargen weiß lackiert, inkl. Dichtungen, Durchgangslichte 80/200 cm.</p> <p>Produkt: Fa. Kunex /Mod. Kristall oder Gleichwertiges</p> <p>Beschlag:  Produkt: Fa. Kunex / Rosetten-Drücker 022  oder Gleichwertiges</p>	 
Fenster- und Fenstertüren	Gesamte Wohnung	<p>Kunststofffenster weiß,  3-fach verglast, u-Wert (Glas) min. 0,6 W/M²K,  Standardbeschläge weiß</p>	

Sonnen- und Insektenschutz	Gesamte Wohnung	Rollläden weiß, außenliegend , mit Gurten, bei großen Elementen (Wohnzimmer) mit Elektroantrieb. Rollkästen werden für Insektenschutz vorbereitet. Insektenschutz gegen Aufpreis möglich !	
Fensterbänke	Gesamte Wohnung	Außenfensterbänke in Alu beschichtet, weiß, Innenfensterbänke Helopal weiß oder Gleichwertiges.	
Wärmeversorgung Heizung und Warmwasser	Heizung in Vorraum, Diele, Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlaf- und Kinderzimmer	Fußbodenheizung mit Thermostaten in den Aufenthaltsräumen. 1 Heizkreis je Wohnung	
	Heizung in Bad	Fußbodenheizung , Handtuchheizkörper mit Thermostatventil	
	Warmwasserversorgung	Zentrale Warmwassererzeugung. Verbrauchserfassung und Abrechnung Warmwasser individuell mit eigenem Zähler je Wohnung.	
Lüftungsanlage	Bad WC	Je 1 Unterputzventilator bei innenliegendem Bad oder WC	
Elektroausstattung	Schalter und Steckdosen	Schalterprogramm Beker S1, Polarweiß matt	

Elektro- installation	Vorraum	Deckenauslässe mit Aus-/Wechselschalter in Erforderlicher Anzahl 1-3 Schukosteckdosen (genaue Stückzahl gem. Elektroplan) 1 Leerverrohrung mit Vorspann, einem Doppelblinddeckel und 1 Schukosteckdose (sofern nicht im Wohnraum oder Gang) 1 Klingeltaster (Gegensprechanlage) gangseitig bei der Wohnungstür 1 Türsprechstelle für die Videosprechanlage 1 Wohnungsverteiler (sofern nicht im Abstell- Raum oder Gang) 1 IT-Verteiler (sofern nicht im Abstellraum oder Gang) 1 Heimrauchmelder mit Batterieversorgung	
	Abstellraum	1 Deckenauslass mit gangseitigem Aus- Schalter 1 Schukosteckdose 1 Wohnungsverteiler (sofern nicht im Abstell- Raum oder Gang) IT-Verteiler (sofern nicht im VR oder Gang) 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (sofern nicht im Bad oder Küchenbereich)	
	Küche	1 Lichtwandauslass ohne Ausschalter 1 Lichtdeckenauslass mit Ausschalter 1 Schukosteckdose zweifach bei Arbeitsfläche 1 Schukosteckdose dreifach bei Arbeitsfläche 1 Herdanschlussdose 1 Schukosteckdose für Geschirrspüler 1 Schukosteckdose für Kühlschrank 1 Schukosteckdose für Dunstabzug 1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine (sofern nicht im AR oder Bad)	

	Wohnraum	<p>1-2 Deckenauslässe mit je einem Aus- oder Wechselschalter</p> <p>1 Deckenauslass für Essplatz mit Ausschalter</p> <p>3 Schukosteckdosen zweifach</p> <p>1 Schukosteckdose unter Schalter</p> <p>1 Schukosteckdose</p> <p>1 SAT-TV Anschlussdose für hauseigene SAT-Anlage (Receiver erforderlich, in der Ausstattung nicht enthalten)</p> <p>1 Antennensteckdose mit Signal ORF 1, ORF 2; ORF III, ATV und Plus-TV/UKW Radio</p> <p>1 Leerverrohrung mit Vorspann, einem Doppelblinddeckel</p> <p>1 Leerverrohrung mit Vorspann, einem Doppelblinddeckel und 1 Schukosteckdose (sofern nicht im Vorraum oder Gang)</p> <p>1 Heimrauchmelder mit Batterieversorgung</p>	
	Schlafzimmer, Kinderzimmer	<p>1 Deckenauslass mit Ausschalter</p> <p>4 Schukosteckdosen</p> <p>1 Leerverrohrung mit Vorspann, einem Doppelblinddeckel, wobei ein Blinddeckel mit 1 SAT-TV Anschlussdose für hauseigene SAT-Anlage (Receiver erforderlich, in der Ausstattung nicht enthalten !) ausgestattet wird.</p> <p>1 Leerverrohrung mit Vorspann und einem Doppelblinddeckel</p> <p>1 Heimrauchmelder mit Batterieversorgung</p>	
	Bad	<p>1 Deckenauslass mit Ausschalter</p> <p>1 Deckenauslass mit bad- oder gangseitig. Ausschalter</p> <p>1 Wandauslass über Waschtisch mit bad- oder gangseitigem Ausschalter</p> <p>1 Schukosteckdose mit Klappdeckel bei Waschtisch</p> <p>1 Erdungsanschluss (Potenzialausgleich für Badewanne / Brausetasse )</p> <p>1 elektrische Fußbodentemperierung mit Raumthermostat und Zeitschaltuhr</p> <p>1 Schukosteckdose mit Klappdeckel für Waschmaschine ( sofern nicht im Abstellraum oder Küchenbereich )</p> <p>1 Anschluss Ventilator hygrostatgesteuert mit bad- oder gangseitigem Ausschalter</p>	

	WC	1 Wandauslass über Handwaschbecken Mit WC- oder gangseitigem Ausschalter, 1 Anschluss Ventilator geschaltet über Licht mit Nachlaufzeit	
	Gang	Deckenauslässe mit Aus-/Wechselschalter In erforderlicher Anzahl 1 Schukosteckdose 1 Leerverrohrung mit Vorspann, einem Doppelblinddeckel und 1 Schukosteckdose ( sofern nicht im Vorraum oder Wohnraum) 1 Wohnungsverteiler (sofern nicht im Vor= Raum oder Abstellraum 1 IT-Verteiler (sofern nicht im Vorraum oder Abstellraum)	
	Freifläche ( Balkon / Terrasse )	1 Wandauslass mit Wandleuchte und einem zimmerseitigem Ausschalter, 1 FR-Schukosteckdose mit Klappdeckel	
	Kellerabteil	1 Deckenauslass mit Ausschalter, 1 Schukosteckdose zweifach, beides wird dem jeweiligen Wohnungszähler aufge= schaltet.	
Sanitärausstattung	Waschtisch	Sanitärporzellan-Waschtisch, Maße 60x47 cm, weiß, mit Überlaufgarnitur Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Designsifon hansgrohe Flowstar S Modell : Duravit Vero	
	WC-Handwaschbecken	Sanitärporzellan-Handwaschbecken, Maße 50x35 cm, weiß, mit Überlauf, Ablaufgarnitur mit Zugstange, Eckventile mit Schubrosette, Designsifon hansgrohe Flowstar S Modell : Duravit Vero	
	Badewanne	Einbaubadewanne, Maße 170x75 cm, weiß, aus Sanitäracryl, mit einer Rücken= schräge, Ablauf und Überlauf an Fußseite. Modell : Duravit D-Code	
	Dusche	Bodeneinlauf, verflies Duschtrennwand: Glasduschwandsystem Aus transparentem Glas, oberer Abschluss Bis ca. Türzargen-Oberkante.	

		Einstiegsituation lt. Grundrißplan Modell : Duravit Open Space B	
	WC	Hänge-WC, Maße 54x36 cm, weiß, mit Unterputz-Spülkasten mit 2 Mengen= spültechnik Geberit, weiß, inkl. Dazu passendem WC-Sitzring mit Deckel und Absenkautomatik Softclose, weiß Modell : Duravit Stark 3	
	Armaturen Waschbecken	Verchromte Einhebelmischarmaturen, Hansa Primo.	
	Armatur Badewanne	Einhebelmischer als Aufputz, Wannenfüll- und Brausearmatur inkl. Handbrause (chrom), Brauseschlauch und Wandstange (chrom) Modell : Hansa Primo	
	Armatur Dusche	Einhebelmischer Aufputz, Brausearmatur inkl. Handbrause (chrom), Brauseschlauch und Wandstange (chrom) Modell : Hansa Primo	

Die in unserer Ausstattungsliste angeführten Produkte und Modelle gelten bei diesem Projekt als Standardausführung. Werden jedoch im Zuge des Verkaufes einer Wohnung vom Käufer andere Ausstattungsmaterialien gewünscht, bzw. bevorzugt, müssen diese dem Verkäufer rechtzeitig bekanntgegeben werden. Für den hierdurch entstehenden Mehraufwand ( z.B. zusätzliche Beratungsleistung, Einholung von Angeboten, Umplanung des Grundrisses, Koordination der ausführenden Gewerke etc.) können zusätzliche Kosten vereinbart werden.

Sonder-, Änderungs-, und Umplanungswünsche dürfen jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung des Gemeinschaftseigentums führen. Sollte die entsprechende Ausführung die Verschiebung des individuellen Fertigstellungstermines auslösen, ist diese Verzögerung nicht durch den Verkäufer zu vertreten. In diesem Fall wird der Umfang der Verzögerung bei Bestätigung des Sonderwunsches definiert. Beauftragungen können nur gegenüber dem Verkäufer erfolgen und bedürfen der schriftlichen Bestätigung. Sie können nur dann ausgeführt werden, wenn sie baurechtlich und bautechnisch problemlos möglich sind:

Der Bauträger behält sich das Recht vor, sämtliche angegebenen Materialien, Bauelemente und Leistungen gegen Gleichwertiges auszutauschen oder zu ändern.

Der Bauträger weist ausdrücklich darauf hin, dass sämtliche Angaben in der gegenständlichen Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den gegenständlichen Verkaufsplänen deshalb noch nicht verbindlich sind, da jederzeit aus technischen, wirtschaftlichen oder rechtlichen Gründen, sowie aus Gründen behördlicher Vorschriften bzw. Vorgaben eine Änderung eintreten kann.

Zusätzliche in den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände, welche in dieser Ausstattungsbeschreibung nicht angeführt, jedoch in den Plänen eingezeichnet sind, sind als Situierungsvorschläge anzusehen. Diese Einrichtungsgegenstände werden nicht mitgeliefert. Auf Leistungen, welche in dieser Baubeschreibung nicht angeführt sind, besteht kein Rechtsanspruch.

## **SONDER- und ÄNDERUNGSWÜNSCHE**

## **SCHLUSS- BESTIMMUNGEN**



**Firmensitz :** Kaiser-Franz-Josef-Straße 26, 8344 Bad Gleichenberg

**Kontaktperson:** Fr. Elisabeth Schober-Nuspl

**Telefon:** **0664/16 26 902**

**e-mail :** [office@residenzimmobilien.at](mailto:office@residenzimmobilien.at)

**Web :** [www.residenzimmobilien.at](http://www.residenzimmobilien.at)